

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

JULIAN DE LUCAS SCANO

**Relação locatícia, elementos do contrato de locação e a revisão do
aluguel sob a ótica da Lei 8.245/1991.**

São Paulo

2014

JULIAN DE LUCAS SCANO

Relação locatícia, elementos do contrato de locação e a revisão do aluguel sob a ótica da Lei 8.245/1991.

Trabalho de Conclusão de Curso de Pós-Graduação em Direito para obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário.

Orientador: Professor Doutor William Santos Ferreira.

São Paulo

2014

JULIAN DE LUCAS SCANO

Relação locatícia, elementos do contrato de locação e a revisão do aluguel sob a ótica da Lei 8.245/1991.

Monografia apresentada como pré-requisito para a obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Professor Orientador

Nome: Doutor William Santos Ferreira

Nota: _____(_____)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho ao meu pai, Carlos, meu maior incentivador e apoiador. Agradeço à minha esposa Roberta pela compreensão e carinho.

RESUMO

Esta monografia tem como objetivo demonstrar a regulação da locação de imóveis urbanos, os elementos do contrato de locação e sua formação, e, em especial a possibilidade de revisão do valor do aluguel sob a ótica da Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Demonstra-se também, os requisitos de direito material para o direito revisional, e, o procedimento para tanto. Abordam-se as condições da ação, a petição inicial e as possíveis respostas do réu.

A análise ainda considera a sentença na ação revisional de alugueres e a previsão de recursos. Comtempla pesquisa jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Palavras Chave: Locação. Imóveis. Urbanos. Inquilinato. Revisão. Aluguel. Ação. Revisional.

ABSTRACT

This work aims to demonstrate the regulation of urban rental properties, the elements of the rental contract and its formation, and in particular the possibility of revision of the rent from the perspective of Law. 8245, of October 18, 1991.

Also, we demonstrate the pre-requirements of the material law for the revisional law, and the procedure for doing so. It addresses the conditions of lawsuit, the initial petition and the possible responses of the defendant.

The analysis also addresses the sentence in revisional lawsuit rentals and forecasting capabilities. Jurisprudential research contemplates the Superior Court and the Court of Justice of the State of São Paulo.

Keywords: Rental. Homes. Urban. Tenancy. Revision. Rent. Lawsuit. Revisional.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
CAPÍTULO 1 – REGULAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS	10
1.1 A locação de imóvel urbano.....	10
1.2 Locações excluídas da incidência da Lei 8.245/91.....	10
CAPÍTULO 2 – A FORMAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	13
2.1 O contrato de locação.....	13
2.2 As partes do contrato de locação.....	14
2.3. A forma do contrato de locação.....	16
CAPÍTULO 3 – O ALUGUEL.....	17
3.1 Ajuste inicial, diferenças entre reajuste e revisão.....	17
CAPÍTULO 4 – A REVISÃO DO ALUGUEL DE ACORDO COM A LEI 8.245/91	18
4.1 Generalidades	18
CAPÍTULO 5 – REQUISITOS DE DIREITO MATERIAL PARA O DIREITO REVISIONAL.....	19
CAPÍTULO 6 – CONDIÇÕES DA AÇÃO.....	20
6.1 Legitimidade das partes.....	20
6.2 Interesse processual.....	21
6.3 Possibilidade jurídica do pedido.....	21
CAPÍTULO 7 – PROCEDIMENTO.....	22
7.1 Petição inicial.....	24
7.2 Possibilidade de pedido de aluguel provisório.....	25
7.3 Respostas e defesas do réu.....	26
7.4 Da contestação e revelia.....	27
7.5 Das provas na ação revisional.....	28
7.6 Sentença.....	29
7.7 Recursos	30

CAPÍTULO 8 – DA EXECUÇÃO.....	32
8.1 Momento da exigibilidade das diferenças entre o valor de aluguel provisório e o valor de aluguel definitivo.....	32
CONCLUSÃO.....	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	35

INTRODUÇÃO

Em cenários político-econômicos ocorridos anteriormente em nosso país, a ação revisional de aluguel foi amplamente utilizada pelos locadores que buscavam ajustar o preço do aluguel do imóvel ante a inflação corrosiva da época.

Com o advento do Plano Real houve a estabilização da economia, que resultou em um período de transformação para o setor imobiliário.

A estabilidade macroeconômica na fase posterior ao Plano Real favoreceu as condições de financiamento bancário de longo prazo para o setor habitacional.

A atividade empresarial da construção civil foi influenciada positivamente por um conjunto de fatores relacionados à dinâmica do setor, que engloba o crescimento da renda familiar, a plenitude nos postos de emprego, o aumento do crédito ao consumidor, e, a maior oferta de crédito imobiliário.

O mencionado crescimento no setor da construção civil elevou os patamares de comercialização das propriedades imobiliárias, e, conseqüentemente, verteu para o ramo das locações.

Com o manifesto aquecimento do setor, aferido principalmente no ano de 2008, houve a necessidade de readequação dos valores praticados a título de aluguel, principalmente na cidade de São Paulo.

Proprietários de imóveis, investidores, ou simplesmente, locadores de imóveis, buscaram pela via extrajudicial e judicial o reequilíbrio de valor nos respectivos contratos de locação.

Vale ressaltar que o reequilíbrio em questão, muitas vezes, não decorre do ajuste compulsório por força de lei, com a aplicação de índices previstos no contrato de locação, mas sim, da atualização do aluguel ao valor de mercado, quando estiver defasado.

A ação revisional de aluguel procura o equilíbrio econômico-financeiro nos contratos de natureza comutativa, ou seja, nos contratos em que deve existir uma equivalência entre a prestação e a contraprestação, como ocorre no contrato de locação.

Na hipótese da falta de êxito da via extrajudicial para atualização do preço locatício em bases atuais de mercados, verificamos duas vertentes na relação locatícia. A primeira delas é a insegurança do locatário que não pretende pagar valor

maior do que o bem alugado permite ou comporta, ou, que está acima de suas possibilidades econômico-financeiras. Secundariamente, verifica-se a figura do locador que pretende receber numerário que considera justo.

A ação revisional de aluguel, prevista na lei 8.245/1991 é o mais competente mecanismo para preservar no curso da vida do contrato de locação, o seu conteúdo econômico.

Portanto, a escolha do presente tema justifica-se em razão da aludida crescente expansão do mercado imobiliário nacional, principalmente nas grandes capitais, e essencialmente no mecanismo judicial (ação revisional de aluguel) que permite o novo ajuste do valor de aluguel, outrora defasado.

CAPÍTULO 1 – REGULAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

1.1 A locação de imóvel urbano

De forma geral, a locação está prevista no Código Civil, e pode ter como objeto coisas móveis ou imóveis, desde que não se encontre tratada por legislação especial.

A Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, com as alterações incluídas pela Lei nº. 12.112 de 09 de dezembro de 2009 regulamenta a locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais.

Na Lei em comento, há a previsão de três modalidades de locação. A primeira delas é a locação residencial, com previsão nos artigos 46 e 47.

Secundariamente, nos artigos 48 a 50, situa-se a locação para temporada, e, por derradeiro, temos a locação não residencial, elencada nos artigos 51 a 57.

A Lei nº. 8.245/91 é chamada também por grande parte da doutrina de “Lei do Inquilinato”, e, prevê obrigações do locador e do locatário, e outras disposições que merecem proteção especial.

1.2 Locações excluídas da incidência da Lei 8.245/91

A Lei 8.245/91 em seu artigo 1º exclui de sua abrangência determinadas locações e situações assemelhadas.

Vejamos o artigo em comento, *in verbis*:

- Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
- a) as locações:
 - 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 - 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 - 3. de espaços destinados à publicidade;
 - 4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
 - b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

De início, portanto, estão excluídos os bens móveis e os imóveis rurais.

A primeira das exclusões elencadas no mencionado artigo diz respeito aos **imóveis de propriedade do Estado** (União, Estados e Municípios), bem como, das respectivas autarquias e fundações.

O interesse público impede que essas locações se sujeitem ao regime privado. O Decreto-lei nº. 9.760, de 05 de setembro de 1946, dispõe sobre os bens de propriedade da União, e existe limitação também na Lei 8.666/1993 (Lei de Licitações).

Vale lembrar, que há a necessidade de distinguir duas situações que envolvem a administração pública. Os contratos de locação firmados pelo Estado (União, Estados e Municípios) na posição de locador, estão submetidos às normas de direito público, ao passo, que quando o Estado está na posição de locatário, aplica-se a Lei do Inquilinato, não se submetendo a contratação a regime especial.

Na condição inicial o Estado está investido em seu poder de supremacia perante a outra parte (locatário), e, na segunda, por necessidade de ato de gestão, interessado em imóvel particular, será submetido a Lei 8.245/91.

Secundariamente, a norma também não terá incidência no caso de **locações de vagas autônomas de garagem ou espaços destinados a veículos**. A locação sobre esse tipo de bem deverá ser regida pelo Código Civil. Exceção ocorre, quando o apartamento é locado conjuntamente com a respectiva vaga de garagem.

Os **espaços destinados para propaganda** igualmente não detém compatibilidade com a lei de locação predial urbana. Mesmo situados em prédios urbanos para utilização de cartazes, outdoors, luminosos e propaganda em geral. Estão afastados em virtude de não haver qualquer função ou finalidade residencial ou não residencial.

No número “4” da alínea “a” do artigo 1º da Lei nº. 8245/91, vemos que a Lei é expressa ao excluir de seu alcance os **apart-hotéis, hotéis residência ou equiparados**. Geralmente, nesse tipo de contratação, há estrutura diversa no empreendimento que difere da locação residencial, praticando-se, quase que corriqueiramente, a contratação por contrato de hospedagem.

Eventualmente, algumas unidades podem estar fora do “pool” de administração, e a unidade tem como finalidade a moradia residencial, obtida pela celebração do contrato de locação, e respectivamente protegida pela Lei do Inquilinato.

Em última hipótese de exclusão legal temos o arrendamento mercantil, consubstanciando-se no raciocínio que o pagamento do preço de aluguel pode servir para pagamento parcial do bem.

CAPÍTULO 2 – A FORMAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

2.1 O contrato de locação

De certo, a locação imobiliária é disciplinada de forma geral pela Lei do Inquilinato, nº. 8.245/91.

Em sentido amplo, como mencionado anteriormente, a locação é o contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por determinado lapso temporal, o uso e gozo de determinada coisa, a prestação de um serviço, ou a execução de uma obra.

Sobre a definição de contrato de locação, válida é a lição de Maria Helena Diniz¹:

A locação de imóvel urbano regida pela Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, ora em vigor (CC, art. 2.036), é o contrato pela qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga pela outra (locatária), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial. (DINIZ, 2006, p.3)

O contrato de locação imobiliária é considerado uma das fontes de regramento da função social da propriedade, e situa-se elencado, logo em seguida ao contrato de compra e venda.

Sob o aspecto da natureza *residencial* reflete em implicações sociais daqueles que não possuem casa própria.

Do ponto de vista da finalidade *não residencial* há implicações sociais atreladas ao fornecimento de serviços e a produção de bens de consumo.

O contrato de locação é **bilateral** e **comutativo**. Prevalecem obrigações recíprocas para ambas as partes.

É ainda, **oneroso** porque implica em vantagem e sacrifício para os contratantes.

É contrato **consensual** porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito.

¹ DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada (Lei n. 8.245, de 18-10-1991)**. 8ª ed., São Paulo: Saraiva, 2006, p.3.

Em razão de tratar-se de direito obrigacional não há a transferência da propriedade. Há a obrigação do locador em ceder a coisa, não sendo a tradição essencial ao negócio, por não se tratar de direito real.

O locatário exerce posse direta sobre a coisa, mas posse precária.

Por prever prazo, ou, período de duração determinada é tido como **relação duradoura**.

O contrato de locação pode ser pactuado por tempo determinado ou indeterminado. Celebrado por prazo indeterminado, atingirá o término com a denúncia das partes ou outras formas de resolução ou rescisão contratual.

Além disso, em havendo prazo de duração superior ao período de 10 (dez) anos para as locações residenciais, necessário será o consentimento conjugal (artigo 3º da Lei 8.245/91).

Na hipótese de o cônjuge negar ao outro, locador, autorização para celebrar contrato por prazo igual ou superior a 10 (dez) anos, este poderá pedir suprimimento judicial em consonância com o artigo 1.648 do Código Civil.

Se o locador for casado no regime da separação absoluta de bens, a autorização não será necessária, podendo o contrato ser firmado sem a mesma.

É **não solene** porque a lei não exige forma especial. O contrato de locação pode ser verbal, porém, de forma escrita assegura maior segurança para as partes.

Normalmente, o contrato de locação é composto por cláusulas que preveem o prazo de duração, o valor do aluguel, a data de pagamento e o referido modo ou local para tanto, cláusula penal, índice econômico e periodicidade para reajuste.

No silêncio do contrato quanto ao local de pagamento, a obrigação locatícia é quesível (artigo 327 do Código Civil), devendo o locador receber o aluguel no bem locado.

É contrato típico, devido às particularidades do negócio da locação de imóveis urbanos permanecerem reguladas pela Lei 8.245/91.

2.2 As partes do contrato de locação

O contrato de locação é composto pela figura do locador e pela figura do locatário, podendo haver em um único contrato a pluralidade de locadores e locatários.

O *caput* do artigo 2º da Lei de Locações trata da solidariedade no contrato de locação, dizendo que existindo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou:

Sobre o assunto, ensina Gildo dos Santos² que:

A solidariedade consiste num vínculo jurídico mediante o qual, com relação a uma obrigação, qualquer um, alguns ou todos os seus credores têm direito de receber a prestação por inteiro, e se pode exigir o seu cumprimento de qualquer um, de alguns ou de todos os seus devedores. Esse vínculo nunca pode ser presumido. Decorre, apenas do contrato ou da lei (CC/1996, art. 896, e CC/2002, art. 265). (SANTOS, 2011, p.75-76)

A questão da solidariedade está diretamente ligada ao cumprimento das obrigações contratuais, como por exemplo, a exigência do pagamento do aluguel e encargos, retomada e devolução do imóvel, notificações premonitórias e citação.

O agente deve ser capaz, ou seja, deve ser apto para exercer os atos da vida civil.

Há contratos de locação que convencionam a permissão de sublocatário.

Em comum, a maioria dos contratos detêm cláusula que proíbem o empréstimo, a sublocação, cessão, e a transferência da locação às pessoas estranhas à relação locatícia.

Para locar, basta ao locador ser detentor da posse sobre o bem. Não há obrigação de o locador ser o proprietário do bem imóvel.

Aspecto relevante para o presente tema consiste que em grande parte dos contratos de locação há a presença do contrato de fiança.

Gildo dos Santos³ salienta que o contrato de fiança, é tido como uma obrigação acessória, ou seja, para existir depende do contrato de locação.

Consequentemente, daí, surge a figura do fiador, garantidor, que estará sujeito as obrigações do contrato de locação, que poderão incidir em particularidades advindas da revisão extrajudicial do valor do aluguel, ou, do procedimento judicial de revisão do aluguel, adiante exposto.

² SANTOS, Gildo dos. **Locação e Despejo Comentários à Lei 8.245/91**. 7ªed. São Paulo: Revista dos Tribunais: 2011, p.75-76.

³ SANTOS, Gildo dos. **Fiança**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais: 2006, p. 24.

2.3 A forma do contrato de locação

Como já explicado no item anterior, o contrato de locação **não é solene** porque a lei não exige forma especial.

O contrato de locação pode ser verbal, porém, de forma escrita assegura maior segurança para as partes.

Aliás, uma das grandes problemáticas do contrato verbal é questão atinente ao prazo de duração do mesmo.

E a aludida incerteza se manifesta no contrato verbal quando o locador detém a necessidade de retomar o bem pela “denúncia vazia”, pois, o mesmo enfrenta dificuldade em realizar prova corroborando eventual prazo de duração da locação pelo período de 30 (meses).

Nisso poderá haver o comprometimento do exercício regular do direito para o pedido de desocupação e retomada do bem, prevalecendo a espera pelo prazo ininterrupto de 05 (anos), conforme preceitua o artigo 47, V da Lei de Locações.

Além disso, configuram-se outras dificuldades de realização de provas sob o aspecto daquilo que livremente foi pactuado entre as partes, como por exemplo, atribuições relativas aos pagamentos de impostos e taxas incidentes sobre o bem, estado de conservação no ato do firmamento do negócio, benfeitorias, obrigação de restituir o imóvel pintado e com características do início da locação, e eventuais prorrogações de prazo e aditamentos.

CAPÍTULO 3 – O ALUGUEL

3.1 Ajuste inicial, diferenças entre reajuste e revisão

Como já abordado, a **onerosidade** é uma das características do contrato de locação. O locador cede o bem, e o locatário paga o preço pelo seu uso.

Quanto ao ajuste inicial e fixação do valor do aluguel, o artigo 17 da Lei de Locações, preceitua que é livre a convenção do mesmo, sendo vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e à sua vinculação a variação cambial ou ao salário mínimo.

A Lei do Inquilinato concede liberdade aos contratantes para disporem sobre o preço do aluguel. Trata-se da consagração do princípio da autonomia da vontade correlacionado com a “lei da oferta e procura”.

O artigo 18 da Lei 8.245/91 estabelece que, *in verbis*: “É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como, inserir ou modificar cláusula de reajuste.”

Assim sendo, por acordo dos interessados, a revisão pode ser obtida ou realizada, a todo o tempo.

Quanto às diferenças entre a revisão do preço do aluguel e reajuste do mesmo, cumpre observar que a **revisão** tem por escopo adequar o valor do aluguel ao valor de mercado, não se confundindo com o **reajuste** do mesmo valor, que se faz, necessariamente, de forma periódica, pelo índice econômico estabelecido em contrato, em razão da perda do poder aquisitivo da moeda.

Existindo divergência, a revisão pode ser realizada a cada triênio, por meio de decisão judicial, mediante a propositura, por qualquer das partes contratantes, de ação revisional.

A ação revisional de aluguel não busca reajustar o locatício, o que se dá compulsoriamente por força de lei, mas sim, ajustar o mesmo ao valor de mercado quando estiver defasado.

Por isso, não há que se confundir reajuste com revisão.

CAPÍTULO 4 – A REVISÃO DO ALUGUEL DE ACORDO COM A LEI 8.245/91

4.1 Generalidades

Frustrada a tentativa de acordo, as partes, obedecendo aos requisitos de direito material, podem ir ao juízo postular a revisão contratual do preço do aluguel.

A revisão judicial do aluguel consiste na modificação do valor do aluguel pactuado pelos contratantes, por meio da intervenção do Estado, permitindo uma atualização do aluguel com o objetivo de alcançar o preço de mercado atual do bem.

A ação revisional de aluguel pode ser aparelhada tanto pelo locador quanto pelo locatário, ou para majorar o aluguel ou reduzi-lo, dependendo das variantes do mercado.

O Poder Judiciário intervém na ação revisional com a finalidade de rever o valor do aluguel para que a função social da propriedade não se revele no empobrecimento do locador e locupletamento do locatário.

Sylvio Capanema de Souza⁴ tece as seguintes considerações sobre a possibilidade de revisão do valor do aluguel:

A revisão do valor do aluguel se justifica em nome da teoria da onerosidade excessiva. Se o equilíbrio econômico do contrato se rompe, causando lesão enorme a uma das partes, em decorrência de circunstância supervenientes à celebração do pacto e imprevisíveis ao homem de prudência normal, é lícito à parte prejudicada pleitear, em juízo, o restabelecimento das condições, ou, em não sendo isto possível, até mesmo a resolução do contrato. (SOUZA, 2012, p.99)

Nesse sentido, dispôs o legislador no artigo 19 da Lei 8.245/91 que, *in verbis*: “Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.”

Trata-se de aplicação legal da teoria da cláusula *rebus sic stantibus*.

⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.99.

CAPÍTULO 5 – REQUISITOS DE DIREITO MATERIAL PARA O DIREITO REVISIONAL

O artigo 19 da Lei 8.245/91, anteriormente transcrito, abre a possibilidade de revisão do valor de aluguel em toda e qualquer locação de imóvel, excetuando-se apenas da possibilidade a locação de imóvel para temporada.

O principal dos requisitos é o **prazo de três anos** previsto no artigo 19 da Lei de Locações⁵. Conta-se o prazo de três anos a partir da vigência do contrato de locação ou do acordo⁶ realizado entre o locador e o locatário.

O referido acordo não necessita modo formal, podendo ser demonstrado por outros meios de prova como, por exemplo, recibos de pagamento de alugueres.

Igualmente, não se faz imperativo o esgotamento de prazo do primeiro contrato, o qual poderá estar vigendo por prazo determinado ou indeterminado, desde que respeitado o decurso dos 03 (três) anos.

Cumprir observar que não se permite o ajuizamento da ação revisional de aluguel durante a pendência de prazo para a desocupação do imóvel (denúncias imotivadas), quer nas hipóteses do artigo 46, § 2º (locação residencial), e do artigo 57 (locação não residencial). O mencionado prazo de desocupação poder ser extrajudicial ou judicial.

A proibição em comento decorre do artigo 68, § 1º da Lei 8.245/91, pois, a lei entende ser incompatível ao direito de retomada a intenção de desfazer a locação nessas hipóteses, com a revisão.

⁵ Nesse sentido válido mencionar o **Enunciado nº. 10** do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo: “É possível a revisão do aluguel durante o prazo previsto no contrato de locação, ainda que para fins não-residenciais, após três anos de sua vigência.”.

⁶ O **Enunciado 16** do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil dispõe sobre a interrupção de prazo na hipótese de acordo: “O acordo das partes que, no contrato de locação, inserir ou modificar a periodicidade dos reajustes, interrompe o prazo para o ajuizamento da ação revisional.”.

CAPÍTULO 6 – CONDIÇÕES DA AÇÃO

A pretensão de revisão do aluguel é deduzida através da ação revisional de aluguel, que tem um cunho predominantemente constitutivo.

Porém, a ação revisional de aluguel não é uma ação constitutiva pura. A Lei do Inquilinato permite a execução das diferenças de aluguel, tornando-a também condenatória pela admissão, como pedido implícito, da imposição pela sentença ao locatário do dever de pagar as diferenças de aluguel que venceram no curso da demanda.

Luiz Fux⁷, lecionando sobre o tema ensina que:

Reclama a ação constitutiva de revisão de aluguel o preenchimento das condições genéricas do direito de agir para que o autor obtenha um pronunciamento acerca do mérito. À semelhança de toda e qualquer ação, o autor há de preencher os pressupostos da *legitimidade das partes, interesse processual e possibilidade jurídica do pedido*. (FUX, 2008, p. 145)

6.1 Legitimidade das partes

Como já exposto, o polo ativo da ação revisional de aluguel pode ser ocupado pelo locador ou pelo locatário. O mesmo pode ocorrer em relação ao polo passivo.

O locador, sendo ou não proprietário do bem, pode utilizar a ação para majorar o aluguel, que se encontra defasado em relação ao mercado.

Também poderá ocupar o polo ativo o sublocador, os seus herdeiros ou sucessores.

Serão ainda partes legítimas para ajuizar a ação, o espólio do locador, sua massa falida, o usufrutuário ou o fiduciário e, em resumo, todos àqueles que estejam equiparados ao locador, tendo direito aos aluguéis, o que inclui o mero possuidor do bem.

O polo passivo será ocupado pelo locatário ou sublocatário, seus herdeiros, sucessores, cessionários e todos que lhe façam as vezes.

A ação revisional poderá ser ainda ajuizada pelo locatário com a finalidade de reduzir o valor do aluguel. Essa hipótese ocorre quando aluguel ultrapassa os níveis de mercado.

⁷ FUX, Luiz. **Locações Processo e Procedimentos**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008, p.145.

O adquirente do imóvel, a título gratuito ou oneroso, assim como seu promissário-comprador ou promissário-cessionário, com título irrevogável e registrado na circunscrição imobiliária competente, caso não lhes convenha denunciar a locação, aceitando-a, poderão utilizar-se da ação revisional para atualizar e ajustar o valor do aluguel a patamares de mercado, mesmo que não tenham figurado no instrumento locatício original.

Embora não seja parte, recomenda-se a inclusão do fiador no polo passivo da ação, para não ocorrer futura discussão sobre a novação em virtude da majoração do valor do aluguel.

Sobre o assunto há a **Súmula 214** do **Superior Tribunal de Justiça**, que assim dispõe: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento o qual não anuiu.”

Não sendo o fiador citado ou cientificado na ação revisional, poderá exonerar-se da responsabilidade quanto ao acréscimo do aluguel, em virtude de que a fiança não pode ter interpretação extensiva, somente restritiva.

Recomenda-se ainda, a cientificação da ação aos sublocatários legítimos.

6.2 Interesse Processual

O interesse processual na ação revisional tem implicação direta na controvérsia das partes no que concerne ao *quantum* que faz surgir o interesse processual, necessidade e utilidade da via judicial para encontrar o novo ajuste do valor de aluguel.

6.3 Possibilidade jurídica do pedido

O pedido jurídico de revisão do aluguel é juridicamente possível, pois, a providência é contemplada pela Lei 8.245/91 e não há qualquer veto para sua formulação.

Deve-se lembrar, entretanto, que a ação revisional de aluguel reclama alguns requisitos, sendo o requisito temporal da observação do prazo de 03 (três) anos após a vigência do contrato o primeiro deles, nos termos do artigo 19 da Lei de Locações.

CAPÍTULO 7 – PROCEDIMENTO

O rito de tal ação é o sumário (redação dada pela Lei nº. 12.112, de 09/12/2009, ao artigo 68 “caput” da Lei de Locação).

Para melhor visualização, vejamos abaixo o referido artigo, *in verbis*:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

No texto anterior da Lei do Inquilinato, o rito era ordinário, salvo quando o valor da causa era inferior a vinte vezes o maior salário mínimo vigente no país.

O rito sumário agora decorre da matéria, e não mais do valor da causa.

De acordo com a Lei 8.245/91 serão previstas duas audiências. A primeira para a tentativa de conciliação, e, a segunda, frustrando-se esse objetivo, de instrução e julgamento.

Vale ressaltar que a designação da segunda audiência, provavelmente dependerá da eventual necessidade de produção de outras provas, o que ficará submetido ao poder discricionário do juiz.

Quanto ao procedimento temos que foram introduzidas pela Lei 12.112/2009 algumas modificações.

A primeira delas, diz respeito ao *caput* do artigo 68 da Lei de Locações, que agora se refere ao rito sumário e não mais sumaríssimo, como constava na redação original.

Essa mudança ocorreu devido às alterações da Lei 9.245/95 que alterou o artigo 275 do Código de Processo Civil, passando a chamar o procedimento de sumário ao invés de sumaríssimo.

A segunda alteração correlacionada ao procedimento, se verifica no inciso II, que agora se refere à “audiência de conciliação”, e não mais de “instrução e julgamento” como no passado.

Pela redação original da Lei de Locações, previa-se somente uma audiência, denominada de “instrução e julgamento”, e abrangia a tentativa de conciliação, oferecimento de contestação e produção de prova oral.

Quando a conciliação restava infrutífera nessa audiência, e sobre o caso pairava a necessidade de produção de prova pericial, interrompia-se a audiência.

A alteração foi necessária para observar o critério adotado pelo Código de Processo Civil, nos artigos 277 e 278.

Pela nova redação após a audiência de conciliação, o juiz pode designar a data da segunda audiência, de instrução e julgamento, observando é claro, o período para a produção da prova pericial.

Na hipótese de não haver acordo entre as partes, se o juiz entender que as provas documentais que foram produzidas até o momento são suficientes para o julgamento da causa, o mesmo assim poderá fazê-lo, e julgar a ação prolatando a sentença.

Foram também, acrescentadas duas alíneas ao inciso II, e que se referem ao aluguel provisório a ser arbitrado pelo magistrado.

Na alínea “a” trata-se da hipótese em que a ação foi ajuizada pelo locador, quando então, reproduzindo-se a regra no texto anterior, “o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido”.

A alínea “b” refere-se a ação que foi iniciativa do locatário, que pretende a redução do valor do aluguel, que entende ter ficado em patamar acima de mercado, hipótese sobre a qual a não versava redação anterior.

7.1 Petição Inicial

Como toda petição inicial, devem ser observados os requisitos contidos nos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil.

O pedido deve ser certo. Segundo o artigo 68, I da Lei 8.245/91, é requisito essencial da petição inicial de ação revisional a indicação do valor cuja fixação é almejada.

Sem o aludido requisito a petição inicial não está completa, e não pode ser admitida.

A inexistência do valor do aluguel pretendido não acarreta de pronto o indeferimento da petição inicial. Com fundamento no artigo 284 do Código de Processo Civil, o juiz determinará a emenda da petição inicial com a finalidade de sanar o ponto faltante. Não atendido o despacho pela parte, o juiz deverá indeferir a petição inicial.

No passado, prevalecia entendimento dominante nos Tribunais pátrios de que não era permitida em sentença a fixação de valor de aluguel acima daquele pleiteado na petição inicial (*ultra petita*).

Inclusive, inúmeros julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, se posicionavam como na ementa⁸ abaixo, *in verbis*:

LOCAÇÃO REVISIONAL ALUGUEL ALTERNATIVA COLOCADA PELO AUTOR. APLICABILIDADE DO ART. 68, I, DA LEI Nº 8.245/91. O valor locativo dado como justo na inicial da ação revisional de aluguel limita o pedido, ainda que colocada pelo autor a alternativa de que acatará o *quantum* alvitado pela perícia do juízo e estabelecido pela sentença.

O Superior Tribunal de Justiça em entendimento diverso⁹, incumbido de ditar a inteligência da lei federal, permitiu em relevante decisão a fixação de novo valor de aluguel superior àquele fixado na petição inicial, fundamentando que conforme decorre do artigo 68 da Lei 8.245/91, a fixação do novo valor de aluguel nas ações revisionais ordinariamente resulta do arbitramento judicial precedido de perícia, conforme se verifica:

LOCAÇÃO. REVISIONAL DE ALUGUEL. SUCUMBÊNCIA. CABIMENTO. ALUGUEL. LAUDO PERICIAL. FIXAÇÃO PELO JUÍZ EM QUANTIA SUPERIOR AO VALOR PEDIDO PELO LOCADOR. JULGAMENTO "ULTRA PETITA". INOCORRÊNCIA. - Ação revisional de aluguel reclama

⁸ Apelação 461-231 4ª Câ. 2º TACSP, rel. Rodrigues da Silva, j. 15.10.1996.

⁹ Recurso Especial nº 168.553-DF. 5ª Turma, STJ, rel. Min. José Arnaldo, j. 16.06.1998.

provimento jurisdicional de índole condenatória, cabendo aplicar-se o art. 20, do CPC, via de consequência, havendo demandante vencido, deve arcar com o ônus da sucumbência, parcial ou total, conforme o caso. - A quantia requerida pelo autor, a título de revisão de aluguel, e meramente estimativa, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz, não configurando julgamento "ultra petita" estabelecer valor superior ao postulado pelo locador com remissão ao chamado "preço de mercado". - Recurso não conhecido quanto à inocorrência de sucumbência, e conhecido e provido no que atina com a fixação do "quantum" pelo juiz em valor superior estimado pela parte autora.

E, consolidando-se também na seguinte ementa¹⁰:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. FIXAÇÃO DE VALOR LOCATIVO EM MONTANTE SUPERIOR AO REQUERIDO NA INICIAL. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO. 1. Tem prevalecido no Superior Tribunal de Justiça entendimento no sentido de que, em tempos de inflação, pode o magistrado, a título de revisão de aluguel, e inspirado no princípio da equidade, fixar o valor locativo em quantia superior à requerida pelo autor na petição inicial, ajustando-o ao chamado "preço de mercado", não configurando tal decisão julgamento *ultra petita*. 2. Recurso não conhecido.

E por isso, a rigor, não há motivo para dizer que em tais demandas o julgador se vincula ao valor apontado na petição inicial.

A lei trouxe também, conforme se depreende da simples leitura do artigo 68, II da Lei 8.245/91 a possibilidade de fixação de aluguel provisório. Para isso, bastando a instrução da petição inicial com documentos que forneçam ao juiz parâmetros seguros para avaliar tal pedido.

Quanto ao valor da causa, aplica-se o artigo 58, III da Lei 8.245, estabelecendo que o referido valor corresponda a doze meses de aluguel.

7.2 Possibilidade de pedido de aluguel provisório

A revisão judicial do valor do aluguel é garantida tanto ao locador quanto ao locatário.

Estabelece o art. 68, II, alíneas "a" e "b" da Lei 8.245/91, que ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: a) em ação

¹⁰ Recurso Especial nº 95707 - SP, 6ª Turma, STJ, rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. 07.02.2002.

proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

O aluguel provisório poderá ser fixado pelo juiz desde que apresentados elementos hábeis para a aferição do justo valor do aluguel.

As porcentagens mencionadas no texto legal devem ser obedecidas, vejamos a seguinte ementa¹¹ do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

LOCAÇÃO AÇÃO REVISIONAL. PEDIDO DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. FIXAÇÃO EM VALOR CORRESPONDENTE A 80% (OITENTA POR CENTO) DO MONTANTE INDICADO PELO LOCADOR. RESPEITADO O DISPOSTO NO ARTIGO 68, II, A, DA LEI Nº 8.245/1991 - Agravante que não trouxe maiores elementos para comprovar não se tratar de justo valor do aluguel Possibilidade de revisão futura. Fixação definitiva que dependerá de perícia. Agravo não provido.

O réu, no procedimento sumário, poderá combater o pedido do autor de aluguel provisório com argumentação contrária, até o momento da audiência de conciliação (artigo 68, III da Lei 8.245/91).

O aluguel provisório sofrerá no curso da ação, os reajustes periódicos fixados no contrato de locação ou na lei. Isso evitará que o valor fique defasado até o término do processo. A periodicidade se iniciará a partir da citação, quando passa a ser devido o novo valor.

A falta de pagamento¹² desse aluguel configura a inadimplência do locatário, autorizando, portanto, a ação de despejo, desde que ocorra o trânsito em julgado.

7.3 Respostas e defesas do Réu

Como exposto anteriormente, a Lei do Inquilinato regula as locações urbanas sob o aspecto processual e material.

Nas questões não reguladas expressamente pela Lei 8.245/91 serão aplicados o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Na ação revisional de aluguel o réu poderá apresentar todas as modalidades de defesa permitida no procedimento sumário.

¹¹ Agravo de Instrumento nº 2075106-46.2014.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, TJSP, rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, j.26.06.2014, v.u.

¹² Enunciado nº. 21 do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo.

Portanto, será possível a apresentação de contestação e as exceções instrumentais.

A impugnação ao valor da causa, assim como eventual exceção de incompetência, ou qualquer outra, também deverão ser apresentadas por ocasião da audiência, por escrito, em petição separada, ou oralmente, sendo no caso, reduzidas a termo (difícil aplicação prática).

7.4 Da contestação e revelia

No procedimento sumário a contestação é apresentada na audiência. Toda a matéria de resposta deve ser arguida, conforme os artigos 300 a 303 do Código de Processo Civil.

Ocorrendo discordância sobre o valor pretendido pelo autor, a lei indica que deve existir contraproposta.

Diante disso, não basta apenas impugnação sobre o valor pretendido pelo autor. O réu, na contraproposta, deve manifestar-se quanto ao valor que entende por justo.

Na hipótese de constar somente impugnação ao valor pretendido pelo autor, o réu poderá ficar sujeito ao acolhimento pelo juiz do valor pleiteado pela outra parte.

Em contestação, o réu poderá também arguir pontos relacionados à falta de fundamento ensejadores à revisão.

O réu poderá igualmente, no corpo da contestação, apresentar contraposta indicando o valor do aluguel que entenda ser adequado, conjuntamente com a indicação do índice de reajuste e periodicidade.

Nos termos do artigo 319 do Código de Processo Civil, *se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor.*

Sendo o réu revel, a ação será julgada procedente.

Ocorre que há posições jurisprudenciais divergentes que entendem que ao prever a ação revisional, a lei busca, restabelecer o equilíbrio contratual, e, nos casos em que não há nos autos elemento de convicção que propicie a decisão do magistrado, a revelia por si só não se revela suficiente para acolhimento da pretensão inicial, impondo-se a realização de perícia tendente à apuração do justo preço da locação.

Esse entendimento se justifica em razão de que o juiz é quem preside o processo, sendo o mesmo destinatário da prova. Podendo, inclusive, decidir quais as que deverão ser levadas a efeito. Trata-se de atividade discricionária do mesmo.

Nesse sentido¹³, “*in verbis*”:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISIONAL DE ALUGUERES. REVELIA. Decisão que determina a produção de prova pericial por *expert* nomeado pelo juiz. Cabimento. Incumbe ao juiz, como destinatário da prova, decidir o que deve ser produzido para formação de seu livre convencimento. Mitigação dos efeitos da revelia. Recurso desprovido.

Diante dessa situação a revelia é reconhecida, porém, o magistrado não aplica seus efeitos, e determina a realização da prova pericial.

7.5 Das provas na ação revisional

Admite-se, na ação revisional, a produção de todas as provas elencadas no Código de Processo Civil.

A prova documental do autor será realizada na petição inicial, do réu na contestação.

A lei não especifica quais os elementos necessários ao convencimento do juiz. Essa questão fica a critério da parte interessada.

Na prática, se a petição inicial estiver desacompanhada de conjunto probatório substancial, o próprio pedido de aluguel provisório restará prejudicado.

Nesse sentido, nítido e cristalino é o entendimento¹⁴ do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Agravado de instrumento. Ação revisional de aluguel. Indeferimento do pedido de fixação de aluguel provisório. Insuficiência de dados para um arbitramento seguro. Recurso desprovido”.

Caso o autor tenha a intenção de ouvir testemunhas, deverá arrolá-las na própria petição inicial, restando ao réu, se houver a intenção de produzir prova oral, juntar o rol em até 48 (quarenta e oito) horas antes da audiência.

¹³ Agravo de instrumento n.º 0064481-89.2011.8.26.0000, TJSP, 27ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Gilberto Leme, j. em 25/10/2011.

¹⁴ Agravo de Instrumento nº 2055580- 93.2014.8.26.0000, TJSP, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Pedro Baccarat, j. em 24/04/2014.

Sendo requerida a perícia, os quesitos terão de ser formulados na petição inicial, assim como a eventual indicação de assistente técnico.

Não se pode olvidar, que para esse tipo de ação, não há que se falar tão somente em laudo pericial elaborado por engenheiro, para se conhecer o preciso valor do bem, lembrando que alguns autores como João Nascimento Franco¹⁵ entendem ser indispensável para tanto, laudo suplementar elaborado por corretor de imóvel devidamente inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóvel, conforme colacionado abaixo: “De resto, é inegável que os bons corretores e os administradores de imóveis estão mais aparelhados que os engenheiros para avaliar o aluguel.” (NASCIMENTO, 1994, p.233).

Para deferir o pedido de aluguel provisório, o juiz levará em conta pesquisas por entidades referenciadas, empresas conceituadas do ramo, pesquisas mercadológicas e parâmetros informativos divulgados por sindicatos do setor, laudos imobiliários de parâmetros preliminares elaborados por peritos e administradores de imóveis, anúncios de jornais e pesquisas extraídas de portais imobiliários de referência da internet, contratos de locação de imóveis vizinhos similares, e até mesmo certidões de matrículas imobiliárias que contenham o valor do aluguel praticado no ato da averbação do direito de preferência.

7.6 Sentença

Na ação revisional, o aluguel fixado na sentença retroage à citação, consoante o artigo 69 da Lei nº. 8.245/91, que assim preceitua, *in verbis*:

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Dispõe o dispositivo acima colacionado, de início, que o aluguel fixado na sentença retroage à citação, ou seja, ele será devido a partir daquele momento pelo locatário.

¹⁵ FRANCO, João Nascimento. **Ação Renovatória**. 1ª.ed. São Paulo: Malheiros, 1994, p.233.

Quanto às diferenças devidas durante o curso do processo, Antonio Carlos Marcato¹⁶ ensina que algumas observações são relevantes:

Apesar de o artigo determinar o desconto, para tal fim, dos aluguéis provisórios satisfeitos pelo inquilino, nem sempre será possível tal providência, ao menos nos estritos termos legais.

Não tendo sido oportunamente fixado o aluguel provisório por ausência de pedido expresso formulado pelo locador, no curso do processo o inquilino réu satisfaz apenas o aluguel vigente à época do ajuizamento da ação, com os reajustes periódicos impostos pelo contrato ou pela lei; e, nessa hipótese o desconto será entre o aluguel revisado e anterior.

Admita-se, por outro lado, que a ação revisional seja ajuizada pelo inquilino (art. 19), buscando a redução do valor locativo, mas tenha ele igualmente deixado de requerer, no devido tempo, o arbitramento de aluguel provisório. No desenrolar do processo irá satisfazendo o aluguel vigente e, acolhido o seu pedido, o desconto (a seu favor) também levará em conta o valor atual e o anteriormente satisfeito. (MARCATO, 1995, p.15.)

Conforme se deduz do dispositivo legal em comento, a diferença a ser perseguida somente torna-se exigível apenas após a perfectibilização do título executivo judicial, com a ocorrência da coisa julgada.

Nesse sentido¹⁷, “*verbis*”:

LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. CRÉDITO DECORRENTE DAS DIFERENÇAS MENSIS RESULTANTES DA FIXAÇÃO DO ALUGUEL DEFINITIVO, ANTE O PAGAMENTO DO ALUGUEL PROVISÓRIO DURANTE O CURSO DO PROCESSO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. CÁLCULO DE JUROS. DETERMINAÇÃO DE CRITÉRIO SEGUNDO O DISPOSTO NO ARTIGO 69 DA LEI Nº 8.245/91. AGRAVO PROVIDO. As diferenças devidas durante a ação renovatória, descontados os alugueis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, tornando-se exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

7.7 Recursos

Na ação revisional de aluguel poderão ser utilizados todos os recursos previstos em lei.

Para atacar o deferimento do aluguel provisório, considerado indevido pelo réu, caberá o agravo de instrumento.

¹⁶ MARCATO, Antonio Carlos. **Breves considerações sobre a revisão do aluguel**, Revista do Advogado da Associação dos Advogados de São Paulo nº. 45, São Paulo, 1995, p.15.

¹⁷ Agravo de instrumento nº 990.09.276942-1, TJSP, rel. Des. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. em 16.03.2010.

Contra decisão interlocutória que indefere oferecimento de quesitos caberá a interposição do recurso de agravo de instrumento.

Recusando-se o juiz a fixar aluguéis provisórios, apesar de satisfeitos os requisitos legais, restará ao autor atacar a decisão pela interposição de agravo de instrumento, conforme se verifica na ementa¹⁸ a seguir: Agravo de Instrumento. Locação. Ação revisional. Pretendida fixação de aluguel provisório. Cabimento. Presença dos requisitos legais. Inteligência do artigo 68, inciso II, da Lei 8.245/91. Agravo Provido.

Poderão também, ser opostos embargos de declaração, tanto em relação à sentença de primeiro grau quanto ao acórdão.

A sentença que julgar a ação revisional é suscetível de recurso de apelação nos termos do artigo 513 do Código de Processo Civil, a ser interposto no prazo de 15 (quinze) dias da intimação.

O efeito do referido recurso é somente devolutivo, conforme dispõe o artigo 58, V, da Lei nº. 8.245, de 18/10/1991.

Da sentença que reformar, por maioria de votos, a sentença de primeiro grau, serão cabíveis embargos infringentes, também recebidos nos efeito devolutivo.

¹⁸ Agravo de Instrumento nº 2068676-15.2013.8.26.0000, TJSP, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Gim Cimino, j. em 20/02/2014.

CAPÍTULO 8 – DA EXECUÇÃO

8.1 Momento da exigibilidade das diferenças entre o valor de aluguel provisório e o valor de aluguel definitivo

O aluguel provisório detém a característica de estar pendente de confirmação pela sentença que julga a lide.

Conforme preceitua o artigo 69 da Lei do Inquilinato, o juiz ao proferir o despacho inicial do procedimento sumário, fixará um aluguel provisório, em havendo este requerimento, que será devido desde a citação até o trânsito em julgado da sentença.

O novo aluguel será exigido desde a citação. Provavelmente serão apuradas diferenças de valores entre os aluguéis provisórios e os valores confirmados de forma definitiva.

A referida diferença existente deverá ser solvida de uma só vez, devidamente corrigida para a época do efetivo e real pagamento, sendo exigível, somente, após o trânsito em julgado da sentença.

Nada impede que o devedor realize o pagamento nos autos de forma antecipada, ou que até mesmo realize esse pagamento de forma extrajudicial, diretamente ao locador do imóvel.

A falta do pagamento espontâneo do devedor nos autos permitirá ao credor executar essa diferença nos próprios autos, incluindo-se também, os valores dos emolumentos e dos honorários sucumbenciais.

Pode ocorrer que as diferenças favoreçam ao locatário, em virtude do aluguel definitivo ser fixado em valor inferior ao provisório.

Nessa hipótese a liquidação deve fazer as necessárias compensações, incluindo-se, conjuntamente, eventual condenação sucumbencial.

Perfazendo um crédito a favor do locatário, poderá haver, desde que com a concordância do locador, uma futura compensação de aluguel vincendo.

Necessário se faz ressaltar por fim, que em não havendo o pagamento das diferenças aferidas nos autos, o locador poderá ajuizar ação de despejo por falta de pagamento.

CONCLUSÃO

Como exposto nesta monografia, verificamos que a Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, com as alterações incluídas pela Lei nº. 12.112 de 09 de dezembro de 2009, regulamenta a locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais.

O contrato de locação imobiliária é considerado uma das fontes de regramento da função social da propriedade, e situa-se elencado, logo em seguida ao contrato de compra e venda.

Sob o aspecto da natureza *residencial* reflete em implicações sociais daqueles que não possuem casa própria.

Do ponto de vista da finalidade *não residencial* há implicações sociais atreladas ao fornecimento de serviços e a produção de bens de consumo.

No contrato de locação prevalecem obrigações recíprocas para ambas as partes, sendo uma das mais importantes o pagamento do aluguel.

O aluguel reflete o preço pago pelo uso do bem imóvel. Esse preço, em algum momento da relação locatícia pode vir a se defasar, ou tornar-se muito excessivo e oneroso para uma das partes.

Constata-se que a ação revisional de aluguel busca o equilíbrio econômico-financeiro nos contratos de natureza comutativa, ou seja, nos contratos em que deve existir uma equivalência entre a prestação e a contraprestação, como ocorre no contrato de locação.

Verificamos na hipótese da falta de êxito da via extrajudicial para atualização do preço locatício em bases atuais de mercados, duas vertentes na relação locatícia. A primeira delas é a insegurança do locatário que não pretende pagar valor maior do que o bem alugado permite ou comporta, ou, que está acima de suas possibilidades econômico-financeiras. Secundariamente, verifica-se a figura do locador que pretende receber numerário que considera justo.

A ação revisional de aluguel pode ser aparelhada tanto pelo locador quanto pelo locatário, ou para majorar o aluguel ou reduzi-lo, dependendo das variantes do mercado.

O Poder Judiciário intervém na ação revisional com a finalidade de rever o valor do aluguel para que a função social da propriedade não se revele no empobrecimento do locador e locupletamento do locatário.

Portanto, a ação revisional de aluguel, prevista na lei 8.245/1991 é o mais competente mecanismo para preservar no curso da vida do contrato de locação, o seu conteúdo econômico.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMENDOLARA, Leslie. **Técnicas de Elaboração de Contratos**. 3ª ed., São Paulo: Quartier Latin, 2008.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BRASIL. Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 out. 1991.

BRASIL. Lei nº. 12.112, de 09 de dezembro de 2009. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 dez. 2009.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Problemas de locação predial urbana**. 1ªed. São Paulo: Saraiva, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada (Lei n. 8.245, de 18-10-1991)**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

FRANCO, João Nascimento. **Ação renovatória e ação revisional de aluguel**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977.

_____. **Manual prático da ação revisional**. 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 1992.

FRANCO, João Nascimento. **Ação Renovatória**. 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

FUX, Luiz. **Locações Processo e Procedimentos**, 5ª ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008.

GALVÃO NETO. **Perícia judicial em ações renovatórias e revisionais de contratos de locação de imóveis**, Revista do Advogado da Associação dos Advogados de São Paulo nº. 108, São Paulo, 2010.

SANTOS, Gildo dos. **Fiança**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

_____. **Locação e Despejo Comentários à Lei 8.245/91**. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARCATO, Antonio Carlos. **Breves considerações sobre a revisão do aluguel**. Revista do Advogado da Associação dos Advogados de São Paulo nº. 45, São Paulo, 1995.

MOREIRA, José Carlos Barbosa de. **Ação de Revisão de Aluguel**. Pedido e Sentença. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1994.

NERY JUNIOR, Nelson. **Leis Civis Comentadas**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PACHECO, José da Silva. **Questões de Direito Imobiliário**. 1ªed. Renovar: Rio de Janeiro, 1998.

ROCHA, Eduardo de Assis Brasil Rocha. **Ação Revisional de Aluguel, “Desequilíbrio do Contrato” e “Preço de Mercado”**. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, ano 19, Revista dos Tribunais: abril-junho 1995.

ROCHA, Eduardo de Assis Brasil Rocha. **Algumas considerações sobre a ação revisional de aluguel**. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, ano 20, Revista dos Tribunais: janeiro-março 1996.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentário à nova lei do inquilinato**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo.**
8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada Doutrina e Prática.**
12ªed. São Paulo: Atlas, 2014.